

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Breiter Sand wurde ausgearbeitet von p l a n . B, Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Götting 24, 29482 Küsten.

Götting, den 01.10.2013

gez. Henrik Böhme
- Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am 27.06.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Zernien, den 02.10.2013

(Siegel)

gez. Schulz
- Bürgermeister -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 17.08.2013 bis einschließlich 17.09.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zernien, den 02.10.2013

(Siegel)

gez. Schulz
- Bürgermeister -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Zernien hat die 3. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2013 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Zernien, den 02.10.2013

(Siegel)

gez. Schulz
- Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß §10 BauGB am 11.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 11.10.2013 rechtswirksam geworden.

Zernien, den 11.10.2013

(Siegel)

gez. Schulz
- Bürgermeister -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zernien, den

.....
- Bürgermeister -

BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung / Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am 27.06.2013 den Beschluss gefasst, die 3. Änderung des Bebauungsplans „Breiter Sand“ im Ortsteil Fließbau aufzustellen. Die Änderung ist nötig geworden, weil sich im OT Fließbau mehrere kleine Gewerbenutzungen (Gartencafe, Tonverkauf, Beherbergungsbetrieb, Tierarztpraxis) angesiedelt haben. Bau-rechtlich sind in einem reinen Wohngebiet (WR), welches der rechtskräftige Bebauungsplan „Breiter Sand“ gegenwärtig fest-setzt, ausschließlich Wohngebäude zulässig (sowie Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO). Um eine größere Bandbreite an wohnverträglichen Nutzungen im diesem Ortsteil zuzulas-sen, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan von einem rei-nen Wohngebiet (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern.

Anlass für diese Bauleitplanung war ein im Feb. 2013 gestellter Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes durch die Betreib-erin des Gartencafés auf dem Grundstück Fließbau Nr. 19. Das nur in den Sommermonaten betriebene Gartencafe soll durch diese B-Planänderung planungsrechtlich abgesichert werden. Ohne die B-Planänderung wäre eine Baugenehmigung nicht zu erwirken. Das Gartencafe hat sich als gebietsverträglich erwie-sen.

Im Zuge dieser B-Planänderung möchte die Gemeinde Zernien weitere Verbesserungen im Ortsrecht durchführen, um die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke im Ortsteil Fließbau zu verbessern:

1. Die B-Plan-Festsetzungen, die einen Ausbau des Dachge-schosses im Plangebiet verbieten oder einschränken, sollen aufgehoben werden.
2. Baulinien (auf denen bisher die Gebäudefront gestellt wer-den muss) sollen aufgehoben und durch Baufelder ersetzt werden.

Diese geplanten Änderungen sollen insgesamt dazu dienen, die Funktionsfähigkeit dieses Siedlungsbereiches in Fließbau zu er-halten. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der aus den 60iger Jahren stammenden kleinen Häuser den heutigen Wär-meschutz- und Wohnansprüchen kaum noch genügen. Im Falle einer Modernisierung dieses (in Teilen wie Wochenendhäuser aussehenden) Gebäudebestandes sollen ein Dachgeschossaus-bau und ein Abweichen von den festgesetzten Baulinien mög-lich sein.

p l a n . B

Stadtplaner Henrik Böhme Götting 24 29482 Küsten Tel. 05841-961266

p l a n . B

Stadtplaner Henrik Böhme Götting 24 29482 Küsten Tel. 05841-961266

Satzung mit Präambel

Gemeinde Zernien

Okt. 2013

3. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Zernien diese Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus dem nachstehenden Satzungstext, in seiner Sitzung am 01.10.2013 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem räumlichen Gel-tungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Breiter Sand" in der Fassung der 2. Änderung.

§ 2 Art der baulichen Nutzung - WA

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle Reinen Wohngebiete (WR) aufge-hoben und durch Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ersetzt. In der Plan-zeichenerklärung wird die Bezeichnung WR (Reines Wohngebiet) durch WA (Allge-meines Wohngebiet) ersetzt. Die Festsetzung Nr. 1.1 („Ausnahmen sind gem. § 3(3) Allgemein nicht zulässig“) wird gestrichen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) In allen Baugebieten wird ein Ausbau des Dachgeschosses entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung allgemein zugelassen. Zu diesem Zweck wird in der Planzeichenerklärung unter 2.11 der Zusatz „u. ausg. Dachgeschoss als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG“ gestrichen.

(2) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird komplett aufgehoben. In der Planzeichen-erklärung werden die Festsetzungen Nr. 2.13 und Nr. 2.23 entsprechend gesti-chen.

§ 4 Baugrenzen, Baulinien

Die Baulinien, die auf den Grundstücken südlich der Dorfstraße festgesetzt sind, werden aufgehoben. Die offenen Baufelder werden durch eine parallel zur Straße verlaufende Baugrenze geschlossen (siehe Beiplan). Die neue Baugrenze hält einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ein.

Hinweis

Die im Geltungsbereich dieser Satzung bisher geltenden Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung berührt sind, bleiben unverändert rechtskräftig.

Zernien, den 02.10.2013

(Siegel)

gez. Schulz
- Der Bürgermeister -



Quelle: GIS-Büro Lüchow-Dannenberg

auszu aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

ANLAGE 1 Festsetzungen des Bebauungsplans "Breiter Sand" i.d.F. der 3. Änderung - Arbeitsfassung -

In der 1. vereinfachten Änderung wurde eine rückwärtige Baugrenze begründet und durchgezogen, diese ist in der Arbeitskarte eingetragen. Es sind keine textlichen Festsetzungen in der 1. Änderung festgesetzt.

In der 2. Änderung ist die Planzeichnung auf dem Flurstück 23/4 neu gefasst worden. Es sind keine textlichen Festsetzungen in der 2. Änderung festgesetzt.

FESTSETZUNGEN:

- 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
~~WR (REINES WOHNGEbiet)~~ WA (ALLGEMEINES WOHNGEbiet)
~~1.1 AUSNAHMEN SIND GEM. § 3(3) ALLGEMEIN NICHT ZULASSIG.~~

- 1.2 IM GESAMTEN PLANGEBIET SIND WOHNGEBAUDE MIT NICHT MEHR ALS ZWEI ZUGANGEN, DE MIT NICHT MEHR ALS ZWEI ZUGANGEN, ZULASSIG.

- 2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 2.1 GEBIET II Z = I u. ausg. DACHGESCHOSS
2.11 GESCHOSSZAHL Z = I
2.12 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ = 0,25
2.13 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ = 0,35

- 2.2 GEBIET I

- 2.21 GESCHOSSZAHL Z = I
2.22 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ = 0,35
2.23 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ = 0,35

GARAGEN UND EINSTELLPLATZE WERDEN AUF DIE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE NICHT ANGERECHNET, WENN IHRE FLÄCHE 0,1 DER GESAMTGRUNDSTÜCKSFLÄCHE NICHT ÜBERSTIEGT (BAUO 19 (5))

- 3) DIE SICHTDREIECKE SIND VON ANLAGEN UND ANPFLANZUNGEN DIE ÜBER 80 CM ÜBER DIE FAHRBAHN HINAUSRAGEN, FREIZUHALTEN. DAS GILT AUCH FÜR DAS ABSTELLEN VON FAHRZEUGEN.

- 4) ZUGANGS- UND ZUFahrTSVERBOT INNERHALB DER SICHTDREIECKE.

- 5) GRENZEN

- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHAUDEM
- - - - - AUFZUBEHEBEN
- - - - - FESTZULEGEN
- - - - - VORGESCHEN

- NICHT ÜBERBAUBARE BAUGRENZE
- - - - - ZWINGENDE BAULINIE

- PLANGEBIETSGRENZE

- 6) — STRASSENFLÄCHE MIT FUßWEG
P OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
F FEUERLOSCHEHYDRAUNT